



Commune de Pennautier

(Aude)

Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

1^{ère} modification simplifiée

Règlement modifié

Zone A

Septembre 2015

1 ^{ère} modification simplifiée	05-06-2015			22-09-2015	
1 ^{ère} Révision	02-03-2010	05-02-2013		29-10-2013	
1 ^{ère} modification	06-11-2007		22-09-2008	10-02-2009	
Elaboration PLU	25-06-2002	07-12-2005	19-04-2006	10-10-2006	
Procédure	Prescription	Délibération arrêtant le projet	publication	Approbation	

Titre IV – Dispositions applicables aux Zones Agricoles

Chapitre I - Zone A

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à protéger de toute urbanisation en raison de son potentiel agricole.

Elle comprend deux sous-secteurs :

- un sous-secteur Ap où toute construction est interdite en raison de son intérêt paysager particulier lié à sa utilisation agricole,
- un sous-secteur Ah qui recouvre les zones périphériques d'urbanisation mixte à dominante agricole. Ce sous-secteur comprend des constructions existantes de densité variable.

Cette zone est partiellement couverte par le périmètre de protection du Château Neuf, inscrit à l'inventaire des monuments historiques. Les demandes de permis de construire, inscrites dans ce périmètre seront soumises au visa de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Il est conseillé au candidat constructeur de consulter les services de l'ABF avant le dépôt du Permis de Construire.

Certaines parties de la zone sont touchées par un risque potentiel d'inondation défini par un Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation (PPRI). Le zonage est matérialisé sur les plans de zonage et de servitudes.

Une partie de la zone, le long de la RD6113, classée route à grande circulation, est soumise aux dispositions de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Note : Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignées de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322 -3 du code forestier).

Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article A 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

En A, sont interdites les constructions à usage :

- d'habitation autre que celles visées à l'article 2 ;
- d'hébergement hôtelier ;
- de bureaux ;
- de commerces ;
- d'artisanat ;
- d'industrie ;
- d'entrepôt autre que celles visées à l'article 2 ;
- de services ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres ;

ainsi que :

- l'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes y compris les terrains destinés uniquement à la réception des

caravanes ;

- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), sauf celles liées à l'activité agricole.
- l'implantation d'habitations légères de loisirs
- les parcs résidentiels de loisir.
- les dépôts de véhicules
- les parcs d'attraction ouverts au public.
- les aires de stationnement ouvertes au public.
- l'extension des abris de jardins et leur changement de destination.

En Ah, sont interdits :

- les constructions à usage d'industrie ;
- l'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), sauf celles liées à l'activité agricole ;
- **toutes les constructions sauf les constructions à usage d'habitations, de commerces ou d'entrepôts qui sont nécessaires à l'activité agricole ou liées à des activités de diversification telles que définies par l'article L311-1 du Code Rural.**

En Ap, toute construction est interdite en dehors des équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Il est rappelé que le PLU n'a pas pour objet de réglementer les interventions qui n'engendrent pas de construction (terrassment, voirie, plantations notamment agricoles,...), mais que celles-ci peuvent être soumises à d'autres réglementations indépendantes.»

Article A 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

En secteur A, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- les bâtiments nécessaires à l'activité agricole ;
- les constructions ou installations présentant un lien de nécessité fonctionnelle et de proximité géographique avec l'exploitation agricole (notamment les bâtiments destinés au stockage de matériel, des récoltes, à l'abri des animaux, au logement des personnes dont la présence continue et permanente est nécessaire pour le fonctionnement de l'exploitation) ;
- les annexes aux habitations existantes (garage, cellier, locaux techniques,...), celle-ci doivent être intégrées dans la volumétrie des bâtiments existants ;
- les constructions autres que les habitations et les bâtiments agricoles expressément liées à la valorisation de l'exploitation agricole (gîtes, chambres d'hôtes, tables d'hôtes,...), sous réserve que ce soit une activité accessoire, celles-ci doivent être intégrées dans la volumétrie des bâtiments d'activités ;
- la restauration du bâti existant sans changement de destination, sauf pour mettre en œuvre une destination agricole ou d'intérêt collectif ;
- les abris de jardin n'excédant pas 12 m² au sol et 2,50 m au faitage et directement liées au stockage de matériel de jardinage non professionnel nécessaire à l'entretien des jardins ;
- la construction d'une piscine ainsi que son local technique, celui-ci ne pouvant excéder 20 m² au sol et 3 m au faitage, sur les terrains supportant une maison d'habitation.
- l'aménagement de dispositifs de gestion des eaux pluviales pourvu qu'il n'ait pas une profondeur en moyenne inférieure à un mètre, qu'il soit accessible au public et qu'il soit traité en espace vert ou en espace de jeux.

- **En secteur Ah, sont admises les activités de diversification sous réserve qu'elles produisent des revenus inférieurs à 50% du chiffre d'affaires.**

- **En secteur Ah, sont autorisées les extensions, les changements de destination ou les nouvelles constructions des bâtiments en lien avec l'activité agricole ou les activités de diversification telles que définies par l'article L311-1 du Code Rural.**

En secteur Ap, les équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés que s'ils ne peuvent être implantés dans une autre zone.

Risques d'inondations :

D'une manière générale à l'intérieur du périmètre soumis à des risques d'inondations liés à des possibles crues du Fresquel et figurant sur le plan des servitudes d'utilité publique les occupations du sol devront pour être autorisées satisfaire tout à la fois aux dispositions courantes de la zone du présent règlement et aux prescriptions particulières établies par le zonage et le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation (PPRI), voir textes liés aux servitudes.

Un recul systématique de 7 m à partir des crêtes des berges sera imposé pour toute nouvelle construction le long de l'ensemble des ruisseaux.

L'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Section II - Conditions de l'Occupation des Sols

Article A 3 - Accès et Voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions et occupations projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès :

Aucun accès direct particulier n'est autorisé sur la RD6113.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages, et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent satisfaire aux besoins des constructions et utilisations projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces voies doivent

répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et des services publics.

Caractéristiques minimales pour les voies et accès qui permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force portante pour un véhicule de 130 kilos Newtons (kN sur l'essieu avant et 90 kN sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,50 mètres) ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur $S=15/R$ dans les virages dont le rayon es inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètre ;
- Pente inférieure à 15%.

Caractéristiques pour les voie et accès qui permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres:

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10% ;
- Résistance au poinçonnement : 100 kN sur une surface circulaire de 0,20 mètre de diamètre.

Article A 4 - Desserte par les Réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression, de caractéristiques suffisantes si elle existe.

En cas d'impossibilité technique, l'alimentation par captage, forage ou puits particulier peut être acceptée sous réserve :

- pour les constructions amenées à recevoir du public, une autorisation détaillée aux articles R1321-6 à R1321-12 et R1321-42 doit être obtenue conformément à l'article L.1321-7 du code de la Santé Publique ;
- pour les autres constructions l'alimentation en eau potable doit être conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe. L'assainissement autonome peut être autorisé sur justification de la faisabilité de cet assainissement et si le schéma d'assainissement le prévoit.

Le rejet d'eaux usées, même épurées, dans les fossés pluviaux n'est pas autorisé.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant ou vers les exutoires naturels.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est strictement interdit.

Électricité et téléphone :

Toute construction doit être alimentée en électricité et accessible téléphoniquement.

L'alimentation électrique autonome est possible. La couverture de téléphonie mobile satisfait à l'obligation.

Les branchements aux réseaux, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

Défense contre l'incendie :

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- débit en eau minimum de 60m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression
- distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables, ou par tout autre dispositif conforme à la réglementation permettant d'obtenir 120m³ d'eau utilisables en 2 heures.

Ramassage des déchets :

Les constructions neuves à usage d'habitation et d'activités, auront l'obligation de réserver un emplacement, situé sur le terrain d'assiette globale de l'opération ou sur les parcelles individuelles, suffisant pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des ordures ménagères. Les normes à prendre en compte seront données par les services techniques compétents.

Il est vivement recommandé de mettre en place des systèmes individuels de compostage lorsque la configuration du terrain le permet.

Article A 5 - Caractéristiques des Terrains

Dans le cas d'un assainissement autonome, la taille du terrain doit permettre, selon les règles édictées ci-dessus, la mise en place de cet assainissement dans le respect de toutes les règles en vigueur.

Dans les autres cas, la caractéristique des terrains n'est pas réglementée.

Article A 6 - Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des emprises publiques.

Concernant les voies privées, la distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois pour les voies privées, l'implantation n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques de service public à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers.

Le long de la RD6113 : 75 m minimum de l'axe de la voie, en l'absence de dérogation à l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme.

Le long des autres routes départementales : 15 m minimum de l'axe de la voie.

En Ah, l'implantation des bâtiments par rapport à la voie publique est soit sur l'alignement, soit en retrait d'au moins trois mètres. Les saillies d'auvent ou de balcon sont interdites sur la voie publique. Lorsque les travaux concernent un bâtiment existant dont l'implantation n'est pas conforme aux règles précédemment édictées, ces travaux ne peuvent avoir pour effet d'augmenter les conditions de non-conformité. Les piscines doivent être implantées par rapport aux Voies et Emprises Publiques à une distance au moins égale à un mètre.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux zones affectées aux emprises ferroviaires.

Article A 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de dix mètres des limites séparatives.

En Ah, les bâtiments peuvent être implantés en limite de propriété ou avec un recul au moins égal à trois mètres. Les piscines doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à un mètre.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux zones affectées aux emprises ferroviaires.

Article A 8 - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Non réglementée.

Article A 9 - Emprise au Sol

Non réglementée.

Article A 10 - Hauteur des Constructions

La hauteur des constructions est comptée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à

- deux mètres cinquante pour les abris de jardins ;
- trois mètres cinquante pour les annexes et locaux techniques ;
- dix mètres pour les autres constructions.

En Ah, la hauteur des constructions est comptée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à la plus grande hauteur des immeubles existants sur l'ensemble de la zone Ah considérée sans dépasser 12 mètres.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux zones affectées aux emprises ferroviaires.

Article A 11 - Aspect extérieur des Constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

toitures. Il doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Les canalisations, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Les antennes en toiture doivent ne pas être visibles depuis la voie publique. Une seule enseigne par commerce peut être placée en façade et seulement sur la hauteur du rez-de-chaussée.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux zones affectées aux emprises ferroviaires.

Les clôtures ont une hauteur maximale de deux mètres.

En limite sur voie, elles sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule ;
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale ;
- soit d'un soubassement bâti (hauteur maximale de 40 cm) surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale.

Les murs sont autorisés, ponctuellement, pour marquer les entrées, sur une longueur maximale de deux fois la largeur de l'entrée.

En limite séparative, les clôtures sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule ;
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale.

Privilégier au maximum le choix des essences d'arbres, arbustes, haies, massifs dans les espèces locales.

Les différentes solutions de clôtures sont représentées graphiquement en annexe.

Article A 12 - Stationnement des Véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et exploitation doit être assuré en dehors des voies de desserte sur l'emprise foncière.

Article A 13 - Espaces libres et Plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les clôtures, les accès, les cheminements, les surfaces imperméabilisées, les équipements et les plantations.

L'accès des véhicules de secours tout autour de tout bâti doit être maintenu.

Privilégier au maximum le choix des essences d'arbres, arbustes, haies, massifs dans les espèces locales.

En Ah, l'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

Les espaces non bâtis doivent comporter au moins un arbre de haut jet par cent mètres carrés.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux zones affectées aux emprises ferroviaires

Prévention des incendies de forêt :

« Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêt, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

Section III - Possibilités d'Occupation des Sols

Article A 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols

Non réglementées.

"Lu pour être annexé à la délibération du 22 Septembre 2015.

7 OCT 2015

Le Maire,

Le Maire,
DIMON Jacques

